

步步高投资集团股份有限公司  
公司债券2018年年度报告摘要

二〇一九年四月

## 目 录

一、重要提示 .....	2
二、公司债券基本情况 .....	2
三、主要会计数据和财务指标 .....	2
四、重大事项 .....	4

## 一、重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）仔细阅读年度报告全文。

## 二、公司债券基本情况

公司在本年度报告摘要批准报出日未到期的公司债券情况如下所示：

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所	付息兑付情况	投资者适当性安排
步步高投资集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）	16步步高01	112351.SZ	2016年3月16日	2021年3月16日	2.00万元	7.59%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。如果投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金将在第3个计息年度末和利息一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者
步步高投资集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行人公司债券（第二期）	16步步高02	112431.SZ	2016年8月17日	2021年8月17日	7.00亿元	5.60%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金将在第2个计息年度末和利息一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者
步步高投资集团股份有限公司2017年面向合格投资者公开发行人公司债券（第一期）	17步步高01	112602.SZ	2017年10月25日	2020年10月25日	3.70亿元	7.22%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金将在第2个计息年度末和利息一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。	深圳证券交易所	已按期付息	合格投资者

### 三、主要会计数据和财务指标

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2017、2018年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本报告所引用2017、2018年度/末财务数据均摘自2018年度的审计报告。公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元、%

主要会计数据和财务指标	2018年末/2018年	2017年末/2017年	同比变动	若变动超过30%，变动原因分析
总资产	3,013,492.87	2,627,760.39	14.68	/
净资产	775,100.54	661,540.84	17.17	/
归属于母公司股东的净资产	260,808.86	243,041.34	7.31	/
营业总收入	2,009,271.79	1,791,573.80	12.15	/
净利润	7,960.98	19,372.69	-58.91	报告期内，投资性房地产的公允价值增幅较上期有所下降
归属于母公司股东的净利润	-2,625.70	9,712.96	-127.03	随净利润指标变化
EBITDA	154,454.21	137,732.13	12.14	/
经营活动产生的现金流量净额	26,140.21	21,751.89	20.17	/
投资活动产生的现金流量净额	-98,955.16	45,456.75	-317.69	新开门店和购建自有物业所致
筹资活动产生的现金流量净额	-65,904.46	34,211.82	-292.64	偿还到期债券
期末现金及现金等价物余额	117,177.48	255,795.31	-54.19	投资活动现金流出增多
流动比率	0.54	0.75	-28.04	/
速动比率	0.27	0.41	-34.15	货币资金减少，应付帐款增加
资产负债率	74.28%	74.82%	-0.73	/
EBITDA全部债务比	0.12	0.11	7.76	/
利息保障倍数	1.11	1.02	9.22	/
现金利息保障倍数	1.41	1.50	-6.11	/
EBITDA利息保障倍数	2.34	2.11	10.90	/
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00	/
利息偿付率	100.00	100.00	0.00	/

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算，具体计算方法如下：

(1) 全部债务=长期债务+短期债务；

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（有息部分）；

(2) EBITDA=利润总额+财务费用中利息支出+营业成本中单列的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

(3) 流动比率=流动资产/流动负债；

(4) 速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债；

(5) 资产负债率=总负债/总资产\*100.00%；

(6) EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

(7) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出+营业成本中单列的利息支出)；

(8) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+营业成本中单列的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出+营业成本中单列的利息支出)；

(9) 现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

(10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

(11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

## 四、重大事项

### (一) 报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，本公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项。

### (二) 报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

### (三) 公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

### (四) 公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，本公司控股股东和实际控制人王填先生不存在对公司财务状况、

经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

## （五）报告期内其他重大事项

2011年7月19日，公司子公司步步高商业连锁与新化县禹鑫经贸发展有限公司（以下简称“禹鑫公司”）签订了租字（2011）第005号物业租赁合同，承租其位于新化县天华南路负一层至四层共计套内建筑面积约为31,080平方米的房产及配套设施用于开设福鑫步步高商业广场店，租赁期限从2013年9月1日至2033年8月31日止，共计20年。2014年6月30日，步步高商业连锁和禹鑫公司签订了《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》。该合同约定禹鑫公司将其开发的福鑫步步高商业广场负一层至四层共30,438.72平方米的物业及地下停车场出售给公司，购房总价款合计140,886,496元。同日，双方签订房屋买卖补充协议，双方约定在签订买卖合同五日内到当地房产登记部门办理好房产过户登记手续。上述房屋买卖合同及其补充协议签订后，步步高商业连锁依法履行了付款义务，禹鑫公司已交付全部出售物业。双方依法办理了房产所有权转移登记手续，步步高商业连锁依法取得了上述物业的房产所有权。2014年10月8日，禹鑫公司债权人李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永清为追回债权向新化县法院起诉公司和禹鑫公司，认为禹鑫公司以明显不合理低价转让房产，步步高连锁和禹鑫公司系恶意串通，双方不存在真实的买卖关系，请求确认步步高商业连锁与禹鑫公司签订的《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》无效，确认公司所取得房屋所有权无效。

有关本案原告起诉步步高商业连锁与禹鑫公司签订的《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》暨房屋所有权有效性的纠纷案，娄底中院判决如下：1、驳回原告李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永清的诉讼请求；2、案件受理费80元，由原告李小玲、曾建煌、唐世民、胡秀苹、刘永清负担；3、如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向娄底中院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于湖南省高级人民法院。在一审判决上诉期内，原告方不服娄底中院2018年2月5日（2015）娄中民一初字第54号民事判决，向湖南省高级人民法

院提起上述。湖南省高级人民法院于2018年8月1日立案后，于2018年12月26日公开开庭审理。湖南省高级人民法院对本案原告起诉本公司与禹鑫公司签订的《福鑫步步高商业广场商业买卖合同》暨房屋所有权有效性的纠纷案判决如下：1、驳回上诉，维持原判；2、二审案件受理费80元，由胡秀苹负担。本判决为终审判决。

报告期内，公司除以上事项外不存在《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他重大事项。

(本页无正文,为步步高投资集团股份有限公司公司债券2018年年度报告摘要之盖章页)



步步高投资集团股份有限公司

2019年4月30日